01-1838

Republika e Kosovës
Republika Kosova – Republic of Kosovo

Komuna e Prishtinës
Opština Priština – Municipality of Prishtina

PRISHTINA

Në bazë të nenit 21 të Ligjit për Planifikimin Hapësinor Nr. 04/L-174 dt. 23.08.2013, nenit 18 të Ligjit për Ndërtim Nr.04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 22 dhe 44 të Ligjit për Procedurën e Përgjithshme Administrative Nr. 05/L - 031 dt.21.07.2016, nenit 17 pika "d" të Ligjit për Vetëqeverisjen Lokale Nr. 03/L - 040, dt. 20.02.2008, nenit 15 pika "d" e Statutit të Komunës së Prishtinës Nr.110-391 dt.25.02.2010, UA të MMPH-së Nr. 06/2017 dt. 23.05.2017, dhe duke vendosur sipas kërkesës 05 nr. 350 /02 - 224787/19 dt.12.09.2019, të kërkuesve / pronarëve, Isa Berisha, Ymrane Pangja, Avni Berisha, Kujtim Thaçi, "Prime Group Construction"sh.p.k nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, për caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi *"Prime City 04"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C"**, në kuadër të Bllokut urban "E-11", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurë të rregullt për vendosjen e çështjes administrative, me datë 20.01.2020 merr këtë:

VENDIM
PËR CAKTIMIN E KUSHTEVE NDËRTIMORE

I. I caktohen kushtet ndërtimore kërkuesve / pronarëve, Isa Berisha, Ymrane Pangja, Avni Berisha, "Prime Group Construction"sh.p.k, Kujtim Thaçi, nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810046781 dhe me përfaqësues Teki Bujupi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350 /02 - 224787/19 dt.12.09.2019, për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor për ndërtimin e **Kompleksi *"Prime City 04"*,** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C"** në kuadër të Blloku urban "E11", Tërësia hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, gjegjësisht në kuadër të kompleksit të formuar nga parcelat dhe pjesët e parcelave kadastrale: nr. 1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11 & 1830-12 ZK Prishtinë, si dhe me trajtimin përmes transferit (kompensimit me sipërfaqe ndërtimore) të pjesëve të parcelave kadastrale, nr.10204-1, 1818-3, 1814-1 ZK Prishtinë.

II. Lokacioni me parcelat kadastrale për të cilin caktohen kushtet ndërtimore, përfshihet në kuadër të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës 01 nr.35 -186850 dt.02.10.2013, dhe sipas këtij plani kjo zonë është e destinuar "Mikse – kryesisht rezidncial" gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist, si dhe në kuadër të Planit Zhvillimor Urban, miratuar me Vendimin e Kuvendit Komunal të Prishtinës, 01nr.035-181427 dt. 24.09.2013.

Për parametrat, kriteret urbane dhe kushtet e ndërtimit të planit rregullues, kërkuesit janë informuar përmes "Web faqja" zyrtare të Komunës së Prishtinë, në cilën janë të postuara dokumentet e planifikimit hapësinor, konkretisht edhe Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" dhe Plani Zhvillimor Urban.

III. Gjendja ekzistuese e lokacionit-parcelave kadastrale : nr. 1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11,1830-12, nr. 10204-1, 1818-3, 1814-1, ZK Prishtinë, sipas gjendjes kadastrale, faktike dhe planifikimit urban, është:

- Sipërfaqet e parcelave kadastrale dhe pronarët e tyre, sipas certifikatës së njësisë kadastrale, janë:

- nr.1830-1, me S=500m² dhe pronar Avni Berisha; ....."Arë e klasit 4";
- nr.1830-2, me S=368m² dhe pronar Avni Berisha; ..... "Arë e klasit 4";
- nr.1830-3,me S=1000m² dhe pronar "Prime Group Construction"sh.p.k.,..... "Arë e klasit 4";

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- nr.1830-4, me S=1000m² dhe pronar Ymrane Pangja; ..... "Arë e klasit 4";
- nr.1830-11, me S=400m² dhe pronar Isa Berisha;..... "Arë e klasit 4";
- nr.1830-12, me S=400m² dhe pronar Avni Berisha;..... "Arë e klasit 4";
- nr.10204-1, me S=883m² dhe pronar "Prime Group Construction"sh.p.k.;..... "Rrugë";
- nr.1818-3, me S=722m² dhe pronar Kujtim Thaçi;..... "Kullosë e klasit 3";
- nr.1814-1, me S=500m² dhe pronar "Prime Group Construction"sh.p.k.;..... "Arë e klasit 5";

Sipërfaqe totale S=5,773.00m²;

- E drejta pronësore-juridike e parcelave të lartcekura është private, në bazë të certifikatave të njësive kadastrale;
- Parcelat kadastrale të lartcekura, bazuar në planin "Riparcelimi" i Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", përfshihen në kuadër të parcela & pjesë të parcela ndërtimore "E11-1", të Blloku urban "E11";
- Është tokë urbane me infrastrukturë të planifikuar: rrugë, ujë, kanalizim, elektrikë, etj;
- Bazuar në gjendjen faktike dhe incizimin gjeodezik të lokacionit, në kuadër të parcelave kadastrale të trajtuara, nuk ka ndërtesa të ndërtuara, gjegjësisht parcelat janë të zbarazëta;
- Lokacioni - terreni ka pjerrtësi nga drejtimi jug – veri dhe lindje – perëndim,;
- Parcelat kadastrale të lartcekura kanë qasje në rrugën lokale të lagjes (rr.Artim Jashari), gjegjësisht përmes parcelës kadastrale nr.10204-1 ZK Prishtinë, e cila është edhe rrugë e planifikuar e planit rregullues ;

IV. Kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor - projekti kryesor, për realizimin / ndërtimin e **Kompleksi *"Prime City 04"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – Lam. "A", "B", "C", në kuadër të **Parcela ndërtimore *"E11-1"***, Bllokut urban "E-11", Tërësia hapësinore "E", të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" në Prishtinë, janë:

- Organizimi me qasje në kompleks, shtrirja e kompleksit, gabaritet & etazhiteti i ndërtesave, pozicionimi i tyre në raport me vijën rregulluese, ndërtimore dhe kufiri i parcelave, distanca në mes ndërtesave dhe nga kufiri i parcelave ndërtimore, rrugët, shtigjet dhe vendparkimet e kompleksit, si dhe kushtet tjera për rregullimin e hapësirës, të jenë në tërësi sipas prezantimit grafik në Plani i lokacionit – "zgjidhja urbane", bashkëngjitur këtyre kushteve ndërtimore;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale, të trajtuara në **Kompleksi *"Prime City 04"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C"**, gjegjësisht parcelave kadastrale të trajtuara brenda vijës rregulluese, është:
  - nr.1830-1, me S=408m²;
  - nr.1830-2, me S=352m²;
  - nr.1830-3, me S=1000m²;
  - nr.1830-4, me S=983m²;
  - nr.1830-11, me S=400m²;
  - nr.1830-12, me S=400m²;
  - nr.10204-1, me S=185m²;
  - nr. 1814-1, me S=0.00m²;
  - nr.1818-3, me S=0.00m²;

  Sipërfaqe totale S=3,728.00m²;
- Parcelat & pjesët e parcelave kadastrale dhe sipërfaqet e trajtuara me **Kompleksi *"Prime City 04"***, me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam. "A", "B", "C"** që përfshihen jashtë **Parcela ndërtimore *"E11-2"***, gjegjësisht jashtë vijës rregulluese, janë:
  - nr.1830-1, me S=92m²;
  - nr.1830-2, me S=16m²;
  - nr.1830-3, me S=0.00m²;
  - nr.1830-4, me S=17m²;
  - nr.1830-11, me S=0.00m²;
  - nr.1830-12, me S=0.00m²;
  - nr.10204-1, me S=63 + 63=126m²;
  - nr.1818-3, me S=168m²;
  - nr.1814-1, me S=190m²;

  Total S=609.00m²,

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Pjesët e parcelave kadastrale me sipërfaqet të cilat nuk do të trajtohen në **Kompleksi *"Prime City 04"*,** gjegjësisht me këto kushte ndërtimore dhe ato janë:
  - nr.1830-1, me S=0.00m²;
  - nr.1830-2, me S=0.00m²;
  - nr.1830-3, me S=0.00m²
  - nr.1830-4, me S=0.00m²
  - nr.1830-11, me S=0.00m²
  - nr.1830-12, me S=0.00m²
  - nr.10204-1, me S=434 + 60 + 78=572m²
  - nr.1818-3, me S=310+244=554m²;
  - nr.1814-1, me S=310m²;

  Total S=1,436.00m²,
- Në **Kompleksi *"Prime City 04"*,** në kuadër të **Parcela ndërtimore *"E11-1"***, Blloku urban "E11", Tërësia hapësinore "E" të Planit Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim", planifikohen ndërtesat shumë banesore & afariste - **Lam. "A", "B", "C"**, me sipërfaqe ndërtimore dhe etazhitet, sipas llogaritjeve dhe projekt propozimit – "zgjidhja urbane", si më poshtë:

  Kompleksi *"Prime City 04"* me **Lam."*A", "B", "C",***
  Lam. "A" – S=3,241.05² / 2,585.05m²,mbi tokë + 656m²,nën tokë /,
  Etazhitet: -**B + S + P + 6**
  Lam. "B" – S=3,380.40m² / 2,562.10m²,mbi tokë + 818.30m²,nën tokë /,
  Etazhitet: -**B + S + P + 6,**
  Lam. "C" – S=4,103.60m² / 2,659.48m²,mbi tokë + 1,444.12m²,nën tokë /,
  Etazhitet: -**2B + P + 6,**
  Totali: S=10,725.04m² / 7,806.60m², mbi tokë + **2,918.42m²,** nën tokë /.
- Destinimi i shrytëzimit të ndërtesave, bazuar në kriteret e planit, është "Mikse – kryesisht rezidncial" gjegjësisht ndërtim shumë banesor rezidencial & afarist,, si dhe me hapësira përcjellëse të ndërtesave: kthina teknike, depo, hapësira garazhuese, etj. (sipas projekt propozimit të prezantuar dhe miratuar);
- Koeficienti i shfrytëzimit i parcelës kadastrale të bashkuara në kompleks (ISHP), brenda vijës rregulluese / parcelës ndërtimore, për vendosjen e ndërtesave në bazë-gabarit të përdhesës ose suterenit dhe etazheve mbi nivelin - katin e parë të ndërtesave të kompleksit, është:

Kompleksi *"Prime City 04"* -Lam."A", "B", "C".
Perdhesë, max.40%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=3,728 x 0.4 =1,491.20m²;
S=1,491.80m² /sipas projekt propozimit/
Etazhet mbi nivelin - katin përdhes, është max.30%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=3,728 x 0.3=1,118.40m²;
S=1,118.90m² /sipas projekt propozimit /

- Koeficienti i shfrytëzimi të parcelave kadastrale për etazhet e nëntokës (ISHPN) për vendosjen e ndërtesave në bazë – gabarit të bodrumit, bazuar kriteret e planit rregullues dhe paragrafit II. pika 1. të Vendimit 01 nr.031–185481 dt.14.08.2015, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, lejohet max.60% dhe sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, kjo sipërfaqe është:

Kompleksi *"Prime City 04"* - Lam. "A", "B", "C",
Bodrum, max.60%, dhe kjo sipërfaqe është:
S=3,728 x 0.6 =2,236.80m²; / të lejuara sipas planit rregullues & vendimit /
S=1,848.88m²/sipas projekt propozimit/

- Në kuadër të kompleksit të planifikohen edhe hapësira me sipërfaqe gjelbëruese(ISGJ) min.20%, me gjelbërim të lartë, të ultë dhe të organizuara për sport & rekreacion. Sipërfaqet gjelbëruese, sipas kalkulimeve dhe projekt propozimit, për kompleksin është:

Kompleksi *"Prime City 04"* - Lam. "A", "B", "C".
Parteri me gjelbërim min.20%, dhe kjo sipërfaqe, është:
S=3,728 x 0.2=745.60m²; / të lejuara sipas planit /
S=1,429.53m²/sipas projekt propozimit/

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

• Koeficienti i ndërtimit (ISPN) bazuar në sipërfaqen e parcelës ndërtimore është - lejohet të jetë max.1.8. Trajtimi i sipërfaqeve ndërtimore për etazhet ndërtimore do të bëhet – llogaritet, si në vijim: ***100%*** për etazhet mbi kuotën ±0.00, 50% për etazhet me vëllim mbi ***51%*** apo së paku njëra ballore mbi nivelin e tokës - ***suteren***, dhe ***0%*** për etazhet e nëntokës – ***bodrum***, dhe kjo sipërfaqe është:

Kompleksi *"Prime City 04"* - Lam. "A", "B", "C".

S=3728 x 1.8=6710.40m²; / të lejuara sipas planit brenda parcelës ndërtimore/

• Pasi sipërfaqja e parcelave të përfshira jashtë vijës rregulluese – në hapësirë publike dhe trajtuar me këto kushte ndërtimore tejlakon 20% (609/3728 x 100=16.33%), dhe koeficienti ndërtimor i PZHU-së për këtë hapësirë është 1.8 ÷ 3.0, andaj aplikohet Vendimi 01nr.031-185483 të datës 14.08.2015 i Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për kompensimin - transferimin e të drejtave ndërtimore të pronës private, përfshirë në hapësira me interes publik. Ky transferim realizohet me koeficient minimal të ndërtimit të PZHU-së(1.8), pasi raporti i pjesës së jashtëme me ato brenda vijës rregulluese në përqindje është: 609/3728 x 100=16.33%, andaj kjo sipërfaqe prej S=609m² do të kompensohet si në vijim: S=609 x 1.8=1,096.20m². Sipërfaqja totale nërtimore e ***Kompleksi "Prime City 04"*** është: **S=6710.40 + 1,096.20 =7,806.60m²**

• Bazuar në kriteret e planit rregullues, distanca minimale ballore në mes të ndërtesave të jetë 1.0 x H (ku H, është lartësia mbi tokë e ndërtesës), kurse e ndërtesës me kufirin e parcelës fqinje 0.5 x H ose min. 7m, ku distanca prej 7.0 m vlenë edhe në rastet kur në atë fasadë nuk ka hapje – ndriçim primar për hapësirat e banimit (dhoma dite, fjetje, pune, tryezari, korridore të banesave, etj);

• Distanca në mes të ndërtesave (shumë banesore apo afariste) te fasadat e kombinuara (njëra ndërtesë fasadë ballore, kurse tjetra ndërtesë fasadë anësore) lejohet që distanca të jetë 0.6 x H;

• Etazhiteti maksimal i lejuar në bllokun urban "E11" është P+4, ku ky etazhitet mund të ndryshohet - rritet me aplikimin e Vendimit 01nr.400-660 dt.26.05.2008, të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, për shpronësimin - kompensimin e pronës private për interes publik, me koeficient të ndërtimit;

• Bazuar në nenin III. të Vendimit të Kryetarit të Komunës së Prishtinës dt. 14.08.2016, protokoluar me numrin 01nr.031-185481, për arsye të kursimit dhe efiçiencës së energjisë, sipërfaqja që zë shtresa e termoizolimit në fasadat e ndërtesës, nuk do të përfshihet në kalkulimin e sipërfaqes së përgjithshme ndërtimore (ISPN), e as në kalkulimin për taksën e lejes ndërtimore;

• Ngritja e nivelit të përdhesës nga niveli i terrenit - trotuarit të ndërtesës, lejohet të jetë max.1.2 m;

• Qasjet në kompleks të jenë nga rrugët e planifikuara në mes Blloqeve urbane "E11" & "E13";

• Në kuadër të kompleksit të parashihen edhe vendparkimet e jashtme, shtigjet, trotuaret kënde të lojrave për fëmijë, terrene sportive, mobiliar urban, etj.;

• Për çdo njësi banesore-rezidenciale të planifikohet 1.2 vendparkim/një njësi banesore, kurse për pjesët afariste të ndërtesës, varësisht prej destinimit, të parashihen vendparkimet, për çdo 1000m²/40 vendparkime për shitore, banka, posta dhe të ngjajshme, për çdo 1000m²/20 vendparkime për administratë, për çdo 1000m²/50 vendparkime për ndërtesa hoteliere, për çdo 1000m²/30 vendparkime për ndërtesa kulturore dhe përmbajtje publike, si dhe për salla polifunksionale 20 ulëse / 1 vendparkim;

• Në kuadër të kompleksit të parashihet hapësira për grumbullimin dhe vendosjen e mbeturinave;

• Arkitektura- dukja e jashtme (fasada) e ndërtesave dhe materializimi i tyre, të jetë me materiale bashkëkohore dhe masa të efiçiencës së energjisë, dhe ti përshtatet ambientit për rreth;

• Zgjidhja e kulmit duhet të projektohet dhe të ekzekutohet ashtu që të jetë në harmoni me projektin urban & arkitektonik;

• Aplikimi i kushteve tjera urbane & arkitektonike të përcaktuar në kriteret dhe parametrat urban të Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim".

V. Ndarja / parcelimi i parcelës kadastrale, nr. 1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11 &

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

1830-12 ZK Prishtinë si dhe nr. 10204-1, 1818-3 & 1814-1 ZK Prishtinë, do të realizohet sipas vijës rregulluese që ndan hapësirat publike me hapësirën private të planit rregullues urban, sipas ndarjes së parcelave për shpronësim/kompensim me sipërfaqe ndërtimore, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe Manualit të ndarjes, punuar nga Kompania gjeodezike "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54.

Kjo drejtori përmes këtij paragrafi jep PËLQIM për ndarjen e parcelës kadastrale të lartcekura, sipas Manualit i ndarjes punuar nga gjeometri i licencuar. Procedura e ndarjes / parcelimit do të realizohet bazuar në pëlqimin e konfirmuar në këtë paragraf, i cili do të shërbejë si bazë për evidentimin në regjistrin kadastral, të këtyre ndryshimeve.

Kjo procedurë të bëhet para aplikimit për leje ndërtimore, në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, sipas këtyre kushteve ndërtimore dhe me kërkesë të pronari & investitorit, duke u bazuar edhe në, Plani i situacionit - "zgjidhja urbane" dhe "Situacioni i parcelave me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga plani rregullues në sistemin koordinativ KosovaREF01", punuar nga kjo drejtori, dhe Manuali i ndarjes punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54, të cilat janë pjesë përbërëse e këtij vendimi për caktimin e kushteve ndërtimore.

Kjo procedurë do të realizohet në Drejtorin e Kadastrit të Komunës së Prishtinës.

VI. Kompensimi / shpronësimi me sipërfaqe ndërtimore i pjesve të parcelës kadastrale, nr.1830-1 me S=92m²; nr.1830-2 me S=16m²; nr.1830-4 me S=17m²; nr.10204-1 me S=126m²; nr.1818-3 me S=168m²; nr.1814-1 me S=190m²; të gjitha me sipërfaqe totale prej, S=609m² të përfshira në hapësira publike - rrugët e planifikuara e planit rregullues, do të mundësohet, për të cilën sipërfaqe pronarët / investitori, do të kompensohen me sipërfaqe ndërtimore, të llogaritur me koeficient ndërtimi të planit rregullues 1.8. Për sipërfaqen e parcelave të lartcekura, sipërfaqja ndërtimore kompensuese, do të jetë: **S=609 x 1.8=1,096.20m².**

Sipërfaqet e sakta të pjesëve të parcelave kadastrale për kompensim / shpronësim me koeficient ndërtimi, do të realizohen-kompensohen në bazë të manualit të matjeve nga gjeometri i licencuar dhe pas verifikimit të Drejtorisë për Pronë e Komunës së Prishtinës.

Procedura e kompensimit të pronës private me koeficient ndërtimi duhet të kryhet në fazën pas miratimit të kushteve ndërtimore dhe para aplikimit për leje ndërtimi, me kërkesë të pronarëve dhe investitorit në Drejtorinë e Pronës të Komunës së Prishtinës, bazuar në Vendimin 01nr.031-185483 të datës 14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, me marrëveshje paraprake të aprovuar dhe nënshkruar nga Drejtoria e Urbanizmit.

VII. Bashkimi i parcelave dhe pjesëve të parcelave kadastrale, nr. 1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11,1830-12 & 10204-1 ZK Prishtinë, do të bëhet sipas riparcelimit dhe formimit të **Parcela ndërtimore "E11-1"**, bazuar në Plani i situacionit – "zgjidhja urbane" dhe Manualit të bashkimit të parcelave, punuar-propozuar nga Kompania gjeodezike "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54.

Andaj, drejtoria jep PËLQIM për bashkimin e parcelave të lartcekura, sipas Planit të situacionit - "zgjidhja urbane" & Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga PRR " Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe manualit për bashkim.

Procedura e bashkimit do të realizohet pas realizimit të proceduarave të paragrafit VII. të vendimit të kushteve ndërtimore dhe bazuar në pëlqimin e përshkruar në këtë paragraf, e cila do të shërbejë si bazë për regjistrimin në operetën kadastrale, të këtyre ndryshimeve.

Bashkimi të realizohet para aplikimit për leje ndërtimore në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, me kërkesë të pronarëve & investitorit, si dhe bazuar në Situacioni i parcelës ndërtimore me vijën rregulluese dhe ndërtimore nga Plani Rregullues " Prishtina e Re – Zona Qendër" në Prishtinë, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01 dhe Manualit për bashkimit punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54.

VIII. Kyçja në infrastrukturë - marrja e pëlqimeve nga KEDS-i dhe KUR "Prishtina", bëhet me aplikim nga kjo drejtori. Për aplikim nevojitet prezantimi i dokumentacionit, me përcaktim të vendeve për kyçje në rrjetet përkatëse, dorëzuar veçantë në CD, me përmbajtje si në vijim:

- Emri (prindi) mbiemri i aplikuesit dhe numri i identifikimit dhe adresa;

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- Informatën mbi lokacionin-adresa e saktë e hapësirës ndërtuese;
- Kopjen e planit dhe certifikatën e njësisë kadastrale;
- Planin e situacionit (dispozita urbanistike pjesë përbërëse e kushteve ndërtimore) dhe pamjen në ortofoto të lokacionit me hapësirën ndërtuese;
- Përshkrimin teknik të objektit (destinimi dhe kapaciteti i nevojshëm për elektrike dhe ujë).

Kyçja në infrastrukturë për ngrohje qendrore të bëhet në rrjetin ekzistues, pas sigurimit paraprak të kushteve detale dhe pëlqimit për kyçje nga "Termokos"-Ngrohtorja e Qytetit sh.a. dhe PTK.

IX. Dokumentacioni ndërtimor - projekti kryesor, të hartohet nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe me kualifikime përkatëse për secilën fazë të projektit, duke u bazuar në kushtet ndërtimore të caktuara në pikën IV., projekt propozimin e prezantuar, *"Rregulloren mbi normat minimale teknike për ndërtesat e banimit në bashkëpronësi", të MMPH nr. 03/2016 dt. 04.11.2016, "Udhëzimit Administrativ MMPH-së 08/2017 për Normat Teknike të Planifikimit Hapësinor",* bazuar në UA i MMPH-së Nr.33/2007 për kushtet teknike të objekteve ndërtimore për qasjen e personave me aftësi të kufizuara, normave teknike për siguri nga zjarri si dhe normave dhe standardeve tjera për projektim të kësaj kategorie të ndërtesave, dhe të përmbajë:

- Lokacionin e parcelës ndërtimore në kuadër të zonës;
- Situacionin - Planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesat ekzistuese dhe të planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;
- Situacionin - Planin e lokacionit 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë, relative dhe absolute;;
- Situacionin - "zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me dimensione të shënuara, horizontale dhe vertikale-kuota të lartësisë me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshirë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Incizimin gjeodezik të parcelës ndërtimore me rrethinë, si dhe me pozicionim të ndërtesave të projektuara dhe infrastrukturës rrugore, në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01;
- Të gjitha bazat, prerjet dhe dukjet e fasadave, në përpjesë 1:50, për ndërtesat e projektuara, duke përfshitë edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhesë dhe etazheve tjera, me kuota të shënuara, relative dhe absolute;
- Përshkrimin teknik me paramasë dhe parallogari të punëve ndërtimore dhe ndërtimore-zejtare;
- Detajet e nevojshme, në përpjesë 1:5,1:10 apo 1:20 dhe specifikimin e zdrukthëtarisë, me përshkrimin e materialit të dyerve dhe dritareve, në përpjesë 1:50;
- Projektin e organizimit të kompleksit, me rrugë, shtigje, mobiliarin urban, etj;
- Projektin e strukturës së ndërtimit-llogarinë statike, me përshkrim teknik, pozicionimin dhe detaje e nevojshme;
- Projektin e instalimeve elektro – energjetike, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin energjetik të qytetit dhe pozicionimin e trafostacionit;
- Projektin e instalimeve të ujësjellësit dhe kanalizimit, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Projektin e instalimeve të makinerisë, me përcaktimin e vendit për kyçje në rrjetin e qytetit;
- Elaborati i "Organizmi dhe masat e sigurisë në vend ndërtim", bazuar në Vendimin 01nr.035-174324 dt.12.07.2016, e Kryetarit të Komunës së Prishtinës;
- Elaboratin e fizikës ndërtimore dhe atë të mbrojtjes nga zhurma;
- Elaboratin gjeomekanik, në bazë të analizave të zhvilluara në terren;

X. Dokumentacioni ndërtimor - Elaborati për **Masat e mbrojtëse nga zjarri** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës. Me aplikacionin për leje ndërtimore të dorëzohet dokumentacioni i nevojshëm, në dosje të veçantë, i cili përmes aktit përcjellës, do të procedohet nga kjo drejtori në kompetencë të Drejtorisë së Shërbimeve Publike, Mbrojtjes dhe Shpëtimit të Komunës së Prishtinës, për sigurimin e "Deklaratë" për Masat e mbrojtjes nga zjarri.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Planin e mbrojtjes nga zjarri-elaboratin, të hartuar nga kompani apo individ i licencuar;*

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

- *Dëshminë mbi pronësinë për parcelën kadastrale/certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit (kopje);*
- *Situacionin-planin e lokacionit, të gjerë në diametër prej 50m`, me ndërtesa ekzistuese dhe ndërtesat e planifikuara, në përpjesë 1:200, 1:500 apo 1:1000;*
- *Situacionin-"zgjidhja urbane" në përpjesë 1:200 ose 1:500, me pozicionim të ndërtesave në sistemin koordinativ KosovaREF01, duke përfshi edhe kuotat vertikale të hyrjeve në përdhese, me kuota relative dhe absolute;*
- *Kushtet ndërtimore, të caktuara nga Drejtoria e Urbanizmit (kopje);*
- *Certifikatën e regjistrimit të biznesit të investitorit dhe të hartuesit të planit të mbrojtjes nga zjarri.*

Dokumentacioni ndërtimor- Elaborati për **Leje Mjedisore Komunale** hartuar nga ekipi me përgatitje të lartë profesionale dhe kualifikim përkatës, dhe aplikimi të bëhet në Drejtorinë e Planifikimit Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm, njëkohësisht me aplikimin për leje ndërtimore.

Dokumentacioni i përgatitur duhet të përmbajë:

- *Raporti për Leje Mjedisore Komunale, në tre (3)kopje në formë të shkruar dhe një (1) në formë elektronike;*
- *Certifikatën për regjistrimin e biznesit;*
- *Certifikatën e njësisë kadastrale dhe kopjen e planit;*

Kontratën për shfrytëzimin e parcelës, nëse parcela nuk është pronë e aplikuesit.

XI. Pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore - meqenëse parcelat kadastrale nr. 1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11 & 1830-12 ZK Prishtinë, në bazë të certifikatës së njësisë kadastrale, është e evidentuar me lloj të shfrytëzimit të parcelës-tokë bujqësore, me klasë të kualitetit "Arë e klasit 4" dhe "Rrugë" paraprakisht kërkohet të bëhet pagesa e kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore në tokë ndërtimore, konform nenit 11, 13 & 14 të Ligjit nr. 02/L-26 për Tokën Bujqësore dhe nenit 8, 9 & 14 të Udhëzimit Administrativ të MBPZHR Nr. 41/2006, <u>për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore</u>, që e rregullojnë këtë fushë.

Sipërfaqja e tokës bujqësore, të cilës do ti ndërrohet destinimi, do të përcaktohet bazuar në sipërfaqen që do të ndërtohet, gjegjësisht parcelës ndërtimore përcaktuar sipas Plani i situacionit – "zgjidhja urbane", dhe e njëjta do të përfshijë sipërfaqen e parcelës ndërtimore, prej <u>S=3728m²</u>. Kjo sipërfaqe do të regjistrohet si tokë ndërtimore, në regjistrin kadastral, pas realizimit të pagesës së kompensimit për ndërrimin e destinimit të tokës bujqësore,

Ky kompensim - pagesë do të realizohet në Drejtorinë e Kadastrit të Komunës së Prishtinës, në fazën e zhvillimit të procedurës administrative për marrjen e lejes ndërtimore.

XII. Pagesa e taksës për dhënien e lejes së ndërtimit dhe tarifa për ndikimet nga rritja e densitetit të infrastrukturës, do të realizohet sipas "Rregullore mbi Taksën Administrative për dhënien e lejes së ndërtimit dhe Tarifën për rregullimin e infrastrukturës" 01Nr.434/01 – 0094474/17 dt.24.04.2017 dhe bazuar në dokumentacionin ndërtimor / projektin kryesor, si pjesë përbërëse e kërkesës për leje ndërtimore. Pagesa e taksës dhe tarifës, sipas këtij paragrafi, do të realizohet sipas afatit kohor të përcaktuar në paragrafin 4 të nenit 16 të UA të MMPH-së Nr.06/2017 dt.23.05.2017, pas marrjes së konfirmimit për pagesë.

XIII. Vlefshmëria e kushteve ndërtimore është një (1) vit, me të drejtë vazhdimi edhe për një (1) vit tjetër, me aplikim para skadimit të afatit të vlefshmërisë së kushteve ndërtimore.

A r s y e t i m

Kërkuesit/pronarët, Isa Berisha, Ymrane Pangja, Avni Berisha, "Prime Group Construction" sh.p.k, Kujtim Thaçi, nga Prishtina dhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810046781 dhe me përfaqësues Teki Bujupi nga Prishtina, sipas kërkesës 05 nr. 350 /02 - 224787/19 dt.12.09.2019, kanë kërkuar nga kjo drejtori, caktimin e kushteve ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor / projektin kryesor, për ndërtimin e **Kompleksi *"Prime City 04"*,** me ndërtesa shumë banesore & afariste –

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Lam."A", "B", "C", në lokacionin e përshkruar në pikën I. të dispozitivit të këtij Vendimi.

Me kërkesë, 05 nr. 350 /02 - 224787/19 dt.12.09.2019 dhe gjatë fazës së trajtimit është prezantuar dhe trajtuar ky dokumentacion:

- *Dëshminë mbi pronësinë: Kopjet e planit & certifikatat e pronësisë për parcelat kadastrale: nr.1830-1, 1830-2, 1830-11, 1830-12, 1830-3, 1830-4, 10204-1, 1814-1, 1818-3 ZK Prishtinë;*
- *Projekt propozimin konceptual – "zgjidhjen urbane" me projektin ideor, hartuar nga "Horizons Group"sh.p.k. nga Prishtina, me certifikatë të regjistrimit të biznesit nr. 810545212, me pronar & projektues Besnik Murati;*
- *Diplomën e Besnik Muratit, me të cilën dëshmohet se i njëjti është inxhinier i diplomuar i arkitekturës;*
- *Certifikatën e regjistrimit të "Prime Group Construction" sh.p.k nga Prishtina, me nr.810046781, me perfaqesues Teki Bujupi;*
- *Incizimin gjeodezik të lokacionit dhe rrethinës, punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizont" sh.p.k nga Prishtina, me numër të licencës nr.54;*
- *"Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", të lidhur në mes të investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina dhe pronarëve, Ymrane Panxha, AnEm L.t.Company sh.p.k, vërtetuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me LRP.7309/2017 dhe Ref.1074/2017 dt.05.10.2017;*
- *"Kontratë mbi ndërtimin e përbashkët", të lidhur në mes të investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina dhe pronarëve, Isa Berisha, Faton Zeqiri, Besnik Limaj, Bekim Berisha, Arben Polloshka, Arbnor Polloshka, Gazmend Bajri, Ilir Bajri, Lulzim Zeka, Visar Gacaferi, Armend Skeja, Valon Budima, Kimet Zeqa, Selim Cacaj, Agim Aliçkaj, Xhevat Kadrijaj, Arianit Koci, Valon Jusufi, Perihan Bajrami, Vullnet Mati, Fatmir Krasniqi, Besnik Alidemi, Premtim Alidemi, Vjollca Karakashi, Bekim Maxhuni, Besnik Sahatçiu, Agim Maxhuni, Avni Berisha, Agron Islami, Arben Salihu, Feride Lushtaku, "AnEm L.T. Company"sh.p.k, vërtetuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me LRP.7170/2017 dhe Ref.1049/2017 dt.02.10.2017;*
- *"Autorizim për përfaqësim" të Muhamed Dushi, Shemsi Sahiti, Besnik Murati, Fadil Dervisholli, Ekrem Qarolli, Teki Bujupi, vërtetuar te noterja Merita Kostanica në Prishtinë, me LRP. 6732/2017 dt.19.09.2017;*
- *Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Fadil Dervisholli, nr.312499/19 dt.26.12.2019;*
- *Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Ymrane Panxha, nr.313678/19 dt.27.12.2019;*
- *Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Avni Berisha, nr.313678/19 dt.27.12.2019;*
- *Vërtetimin mbi obliguesin tatimor të Avni Berisha, nr.312499/19 dt.27.12.2019;*
- *Kopjet e letërnjoftimit-dokumenteve të identifikimit të pronarve, bashkëpronarve, të autorizuarve, investitorve etj.*
- Fotot e lokacionit;
- *Manuali i ndarjes dhe bashkimit të parcelave punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54*

Drejtoria e Urbanizmit e Komunës së Prishtinës, në procedurën e shqyrtimit të kërkesës 05nr.350/02 - 224787/19 dt.12.09.2019 për caktimin e kushteve ndërtimore, dokumentacionit të bashkangjitur, konsultimit të dokumenteve të planifikimit hapësinor për lokacionin ku shtrihen parcelat - Pani Rregullues "Prishtina e Re - Zona Perëndim" & PZHU, rregullativën ligjore në fuqi nga lëmi i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, si dhe projekt propozimin – Projektit konceptual me "zgjidha urbane" & projekt ideor të prezantuar, ka konstatuar se:

Kompleksi i parcelave & pjesëve të parcelave kadastrale, nr.1830-1, 1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11 & 1830-12 ZK Prishtinë, përfshihet në kuadër të Parcelës ndërtimore "E11-1" të Bllokut urban "E-11", Tërësia hapësinore "E", si dhe parcelat kadastrale nr. 10204-1, 1818-3, 1814-1 ZK Prishtinë në hapësira publike të planifikuara – rrugë të planifikuara të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim" në Prishtinë.

Kjo drejtori, pas pranimit të kërkesës për kushte ndërtimore 05 nr. 350 /02 - 224787/19 dt.12.09.2019, në fazën fillestare të sajë, në mbështetje të rregullativës ligjore në fuqi, konkretisht nenit 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, me

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

datë 22.10.2019 ka vendosur Afishen "Njoftimi publik" e cila ka qëndruar gjerë me datë 05.11.2019, ku sipas rregullativës ligjore të lartë cekur para caktimit të kushteve ndërtimore, publiku i rrethinës duhet te informohet me synimin e kërkuesve dhe ofrimin e mundësin për dhënien e komenteve të pronarëve / poseduesve të rrethinës në diametrin e dritës prej 50m', por gjatë kësaj periudhe në adresën e postës elektronike të vendosur në afishe- njoftimit publik nuk ka arritur ndonjë koment.

Pas analizës së projektit konceptual me Planin e situacionit – "zgjidhjes urbane", dhe krahasimit të ti në raport me kriteret e pjesës grafike të planit rregullues, konkretisht parcelën ndërtimore "E11-1", është konstatuar se në kuadër të kësaj parcele pjesërisht shtrihet edhe parcela kadastrale nr.1830-8 ZK Prishtinë, andaj u konstatuar se e njëjta (pjesa e parcelës) duhet të përfshihet zgjidhje, në të kundërtën në fazat e ardhëshme nuk mund të zhvillohet, dhe do të mbetej pa trajtim, andaj përmes ftesës zyrtare të datës 26.11.2019, është ftuar pronari, Ulvi Novobërda që me datë 03.12.2019 të merr pjesës në takim në zyrat e Drejtorisë së Urbanizmit, me që rast janë mbajtur dy takime, i datës 09.12.2019 dhe ai i datës 12.12.2019, në të cilat takime i njëjti është informuar për synimet e fqinjëve të tij dhe invesitorit, kriteret e planit rregullues si dhe mundësit e pjesëmarrjes në zgjidhje urbane dhe ndërtim, përmes tërë parcelën apo me një pjesë të sajë (pjesa e përfshirë brenda vijës rregulluese). Në takimet e zhvilluara pronari i lartë cekur edhe përkundër sqarimeve të prezantuara dhe përparësive që ofron plani rregullues, është deklaruar se nuk është i interesuar të hyn në zgjidhej urbane e me te as në ndërtim, për të cilat takime dhe deklarata është mbajtur proces verbal zyrtar të datave 09.12.2019 dhe 12.12.2019.

Pas konstatimit në paragrafin e lartë cekur, për të cilin është njoftuar edhe Investitorit "Prime Group Construction" sh.p.k. nga Prishtina, nga i njëjti është kërkuar që projekt propozimin ta prezantoj pa trajtimin e pjesës së parcelës kadastrale nr.1830-8 ZK Prishtinë, por gjithnjë në harmoni me kritert dhe parametrat e planit rregullues, dhe të cilin projekt propozim investitori e ka hartuar dhe prezantuar në këtë drejtori,gjithnjë sipas kritereve dhe parametrave të planit rregullues duke mos trajtuar edhe pjesën e parcelës kadastrale nr.1830-8 ZK Prishtinë.

Drejtoria e Urbanzimit pas pranimit të projekt propozimit të prezantuar, ka marr në ri-shqyrtim edhe një herë dokumentacionin e prezantuar duke konstatuar rregullësin e tijë të përcaktuar me kushtet dhe parametrat sipas planit rregullues dhe njëherit ka përcaktuar kushtet dhe obligimet ligjore që duhet të plotësohen për aplikim për leje ndërtimore dhe realizim të ndërtimir.
Sipas projekt propozimit të prezantuar, konstatohet se me pjesë të parcelave kasdastrale nr. 1830-1,1830-2, 1830-3, 1830-4, 1830-11, 10204-1 & 1830-12 ZK Prishtinë, formohet parcela ndërtimore e **Kompleksi *"Prime City 04"*,** me ndërtesa shumë banesore & afariste – **Lam."A", "B", "C"** me sipërfaqe prej S=3728m², kurse pjesët tjetër e tyre (pjesët jashtë vijës rregulluese), dhe pjesët e parcelave kadastrale nr. 10204-1, 1818-3, 1814-1 ZK Prishtinë, gjithashtu të përfshira në hapësira publike, me sipërfaqe prej S=609m² do të trajtohen / transferohen në ndërtim në kuadër të parcelës ndërtimore përmes Vendimit 01nr.031-185483 dt.14.08.2015 të Kryetarit të Komunës së Prishtinës, vendim ky për transferimin e të drejtave ndërtimore të parcelave – pjesëve të parcelave kadastrale të përfshira në hapësira publike të planeve rregulluese urbane.Pjesa e mbetur nga ato parcela me sipërfaqe prej S=1,436m², nuk do të trajtohen me këto kushte ndërtimore, gjegjësisht do të mbesin për trajtim për faza të ardhëshme të planifikimit, të gjitha sipas Manualit të ndarjes dhe bashkimit të parcelave kadastrale, punuar nga Kompania gjeodezike e licencuar "GeoHorizont"sh.p.k. nga Prishtina me licencë nr.54 .

Pas konsultimit dhe analizimit të kritereve të planit rregullues urban, parametrat e përcaktuar si dhe konfiguracionit & infrastrukturës nga pjesa grafike e planit, së bashku me hartuesin e projekt propozimit u konkludua se pozita e rrugëve të planifikuara (me shtrirje – trase të lakuar në raport me konfiguracionin e terrenit), pozita e lokacionit për mundësinë e orientimit efikas të ndërtesave në anët e horizontit dhe vizurave nga qyteti, u konstatua se të gjitha së bashku nuk mundësojnë pozicionim adekuat të ndërtesave në kuadër të kompleksit duke pasur parasysh edhe shtrirjen dhe gjerësinë e parcelës ndërtimore, me respektim të të gjitha normave dhe standardeve urbane dhe arkitektornike, andaj projektuesi për shfrytëzimin më racional të hapësirës dhe orientimit, është përcaktuar për formën "L" të ndërtesave, duke përcjellë trajektoren e rrugës me pamjen vizuale të zonës urbane të qytetit.

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Në analizën e situacionit nga aspekti i komunikacionit dhe prezantuar në shkresën e zyrtarit për komunikacion, janë përcaktuar masat që duhet të ndërmerren, për kyçje të **Kompleksi *"Prime City 04"*** në rrugët e planifikuara të Planit Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perëndim", dhe organizimi i kompleksit me rrugën dhe shtigje të brendshme të bllokut, ku ndër të tjera konstatohet:

Pas shiqimit të propozimit të situacionit të zgjidhjes urbane të Prime Group Construction shpk., në lagjen "Prishtina e re" Zona perëndim, Prishtinë, lidhur me kërkesën për kushte ndërtimore të lëndës 05-350/02-224787/19 të dt.12.09.2019, kyçja per automjete në rrugë të planifikuar për ndërtesën A me etazhitet -1B+S+P+6, ndërtesën B me etazhitet -1B+S+P+6, ndërtesën C me etazhitet -2B+P+6 dhe ndërtesën D me etazhitet -2B+P+6, mund të pranohet si e till, marr parasysh rrugën e planifikuar dhe shmangien e kyçjeve në raport me udhëkryqet e rrugëve të planifikuara. Në fazat e ardhshme të projektimit dhe realizimit të ndërtesave banesore me afarizëm për rampa dhe vend parkime, duhet të aplikohen kriteret sipas "Rregullores për Normat Teknike për Ndërtesat e Banimit në Bashkëpronësi", dhe të arrihen kushtet e shikueshmërisë horizontale dhe vertikale në lokacionin e kyçjes. Gjerësia e rrugëve kaluese me qarkullim dy kahor përgjatë hapësirave të vend parkimeve të jashtme dhe të brendshme në garazha, duhet të jetë minimum 5.5m, si dhe të sigurohet trotuari për këmbësor me gjerësi minimale prej 1.5m nga rruga e planifikuar deri tek hyrjet në ndërtesa. Ndryshime në rrugë të planifikuar sa i përket regjimit të trafikut me qëllim të favorizimit të ndërtesave banimore afariste nuk duhet të ketë. Kyçjet duhet të harmonizohen dhe të përshtaten me profilin e rrugës së planifikuar edhe në kohën kur realizohen ato.

Pas konstatimeve të lartë shënuara, dokumentacionit të shqyrtuar, rregullativës ligjore në fuqi nga aspekti i planifikimit, ndërtimit dhe procedurës së përgjithshme administrative, është konstatuar se, bazuar në nenin 18 të Ligjit të Ndërtimit nr. 04/L-110 dt. 31.05.2012, nenit 21 të Ligjit për Planifikim Hapësinor Nr.04/L-174 dt.31.07.2013 dhe nenin 13 të *"Udhëzimi Administrativ i MMPH-së Nr.06/2017 për përcaktimin e procedurave për përgatitjen dhe shqyrtimin e kërkesave për kushte ndërtimore, leje ndërtimore dhe leje rrënimi për kategorinë e I-rë dhe II-të të ndërtimeve"*, është prezantuar i gjithë dokumentacioni i nevojshëm për caktimin e kushteve ndërtimore, dhe "zgjidhja urbane" e propozuar është në harmoni me kriteret e planit rregullues urban, andaj u vendos që me vendim të caktohen kushtet ndërtimore për hartimin e dokumentacionit ndërtimor/projektit kryesor.

Nga sa u cek më lartë u vendos si në dispozitiv të vendimit të kushteve ndërtimore.

Shtojcë: Plani i situacioni - "zgjidha urbane" e *Kompleksi "Prime Cyty 04"* me ndërtesë të planifikuara dhe hapësirat përcjellëse; Situacioni i parcelës kadastrale me vijën ndërtimore dhe rregulluese nga Plani Rregullues "Prishtina e Re – Zona Perendim" në sistemin koordinativ KOSOVAREF 01; Manuali i ndarjes dhe bashkimit punuar nga kompania gjeodezike "GeoHorizint"sh.p.k. nga Prishtina.

Udhëzim juridik: Pala e pakënaqur me vendimin e kushteve ndërtimore, me ankesë mund ti drejtohet kësaj drejtorie brenda afatit prej 30 ditësh, duke llogaritur nga dita e marrjes në dorëzim të këtyre kushteve ndërtimore. Bazuar në vlerësimin nga kjo drejtori, ankesa do të shqyrtohet apo do të përcillet te organi epror – MMPH-ja.

I dërgohet: Kërkuesve, Qendrës për shërbim me qytetarë, kësaj drejtorie dhe në dosje të lëndës, 05nr.350/2 – 224787/19 dt.12.09.2019.

I dërgohet përmes postës elektronike: Drejtorisë për Pronën, Drejtorisë për Kadastër, Drejtorisë për Investime Kapitale dhe Menaxhim të Kontratave, Drejtorisë për Planifikim Strategjik dhe Zhvillimit të Qëndrueshëm.

DREJTORIA E URBANIZMIT E KOMUNËS SË PRISHTINËS,
05 NR. 350/02 – 224787/19 DT. 20.01.2020

Zyrtari:
Florim Krasniqi,

U.D. Udhëheqëse e Sektorit:
Mimoza Berisha Prestreshi

Komuna e Prishtinës-Drejtoria e Urbanizmit
Adresa: rr. "Radovan Zogoviq" nr. 1, 10000, Prishtinë-Kosovë
Telefon: + 383 (0) 38 221 242 e-mail: urbanizmiprishtine@rks-gov.net

Republika e Kosovës
Republika Kosova - Republic Of Kosovo

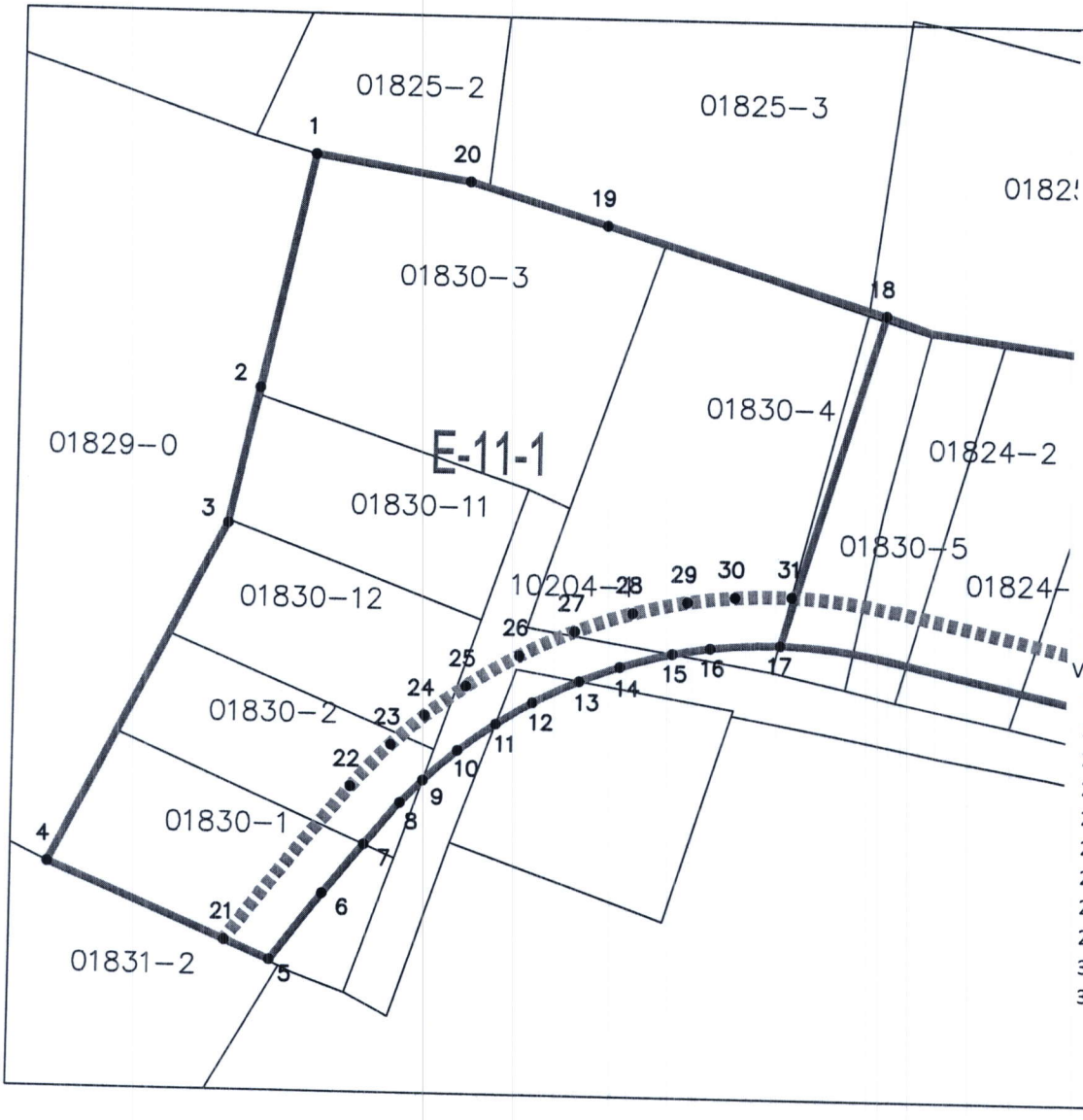
Komuna e Prishtinës
Opstina Pristina - Municipality Of Prishtina

PRISHTINA

V
P L
J

DREJTORIA E URBANIZMIT

SITUACIONI I PARCELAVE ME VIJEN NDERTIMORE DHE RREGULLUESE NGA PLANI RREGULLUES NE SISTEMIN KOORDINATIV KOSOVAREF01



Riparcelimi sipas PRRU		
1	7512726.39	4721910.60
2	7512721.05	4721885.95
3	7512717.97	4721871.74
4	7512699.87	4721836.10
5	7512723.17	4721826.33
6	7512728.53	4721833.31
7	7512732.76	4721838.58
8	7512736.45	4721842.97
9	7512738.78	4721845.38
10	7512742.33	4721848.53
11	7512746.24	4721851.41
12	7512750.08	4721853.73
13	7512754.87	4721856.05
14	7512759.09	4721857.62
15	7512764.56	4721859.08
16	7512768.48	4721859.74
17	7512775.78	4721860.17
18	7512786.14	4721894.82
19	7512756.89	4721903.70
20	7512742.49	4721908.00
Vija Ndërtimore sipas PRRU		
21	7512718.42	4721828.32
22	7512731.23	4721844.58
23	7512735.38	4721849.05
24	7512738.88	4721852.17
25	7512743.08	4721855.31
26	7512748.59	4721858.61
27	7512754.33	4721861.23
28	7512760.33	4721863.20
29	7512766.03	4721864.43
30	7512770.97	4721865.01
31	7512776.88	4721865.15

Punoi:
Kushtrim Domaneku.

Nënshkrimi : _____

Prishtinë: 13.01.2019

Legjenda:

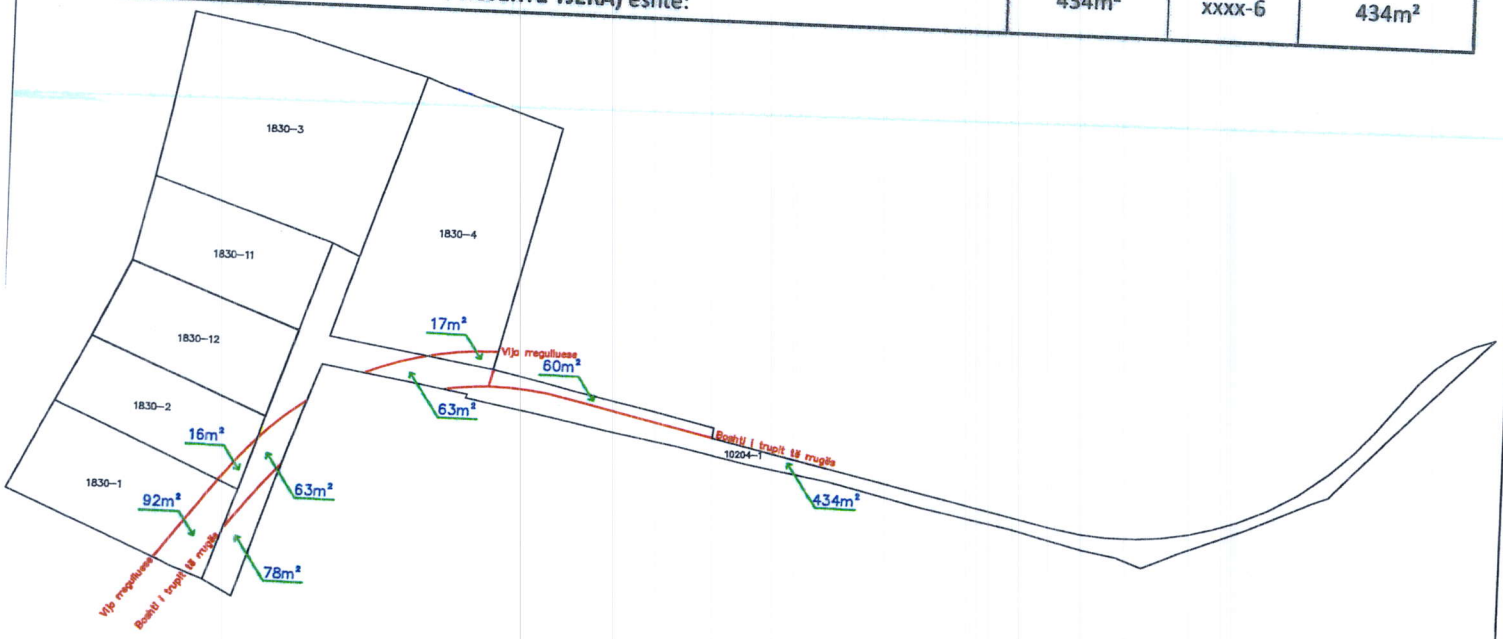
- **Riprcelimi sipas PRRU**
- **Vija Ndërtimore sipas PRRU**
- **Parcela Kadastale**

	Sipërfaqët e parcelave mbrenda vijës rregulluese PRIMECITY 04:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 1830-1 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	408m²	xxxx-1	3728m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-2 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	352m²		
3	Sipërfaqja e parcelës 1830-3 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	1000m²		
4	Sipërfaqja e parcelës 1830-4 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	983m²		
5	Sipërfaqja e parcelës 1830-11 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	400m²		
6	Sipërfaqja e parcelës 1830-12 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	400m²		
7	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	185m²		

	Sipërfaqët e parcelave jashtë vijës rregulluese PRIMECITY 04:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 1830-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	92m²	xxxx-2	171m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-2 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	16m²		
3	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	63m²		

1	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	63m²	xxxx-4	80m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-4 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	17m²		

	Sipërfaqët e parcelave jashtë vijës rregulluese që mbetët-ndahët për projekte tjera në vazhdim:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 10214-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	78m²	xxxx-3	78m²
2	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	60m²	xxxx-5	60m²
3	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	434m²	xxxx-6	434m²



PUNOI :
KOMPANIA E LICENCUAR GJEODEZIKE LIC.54
" GEO HORIZONT" sh.p.k.

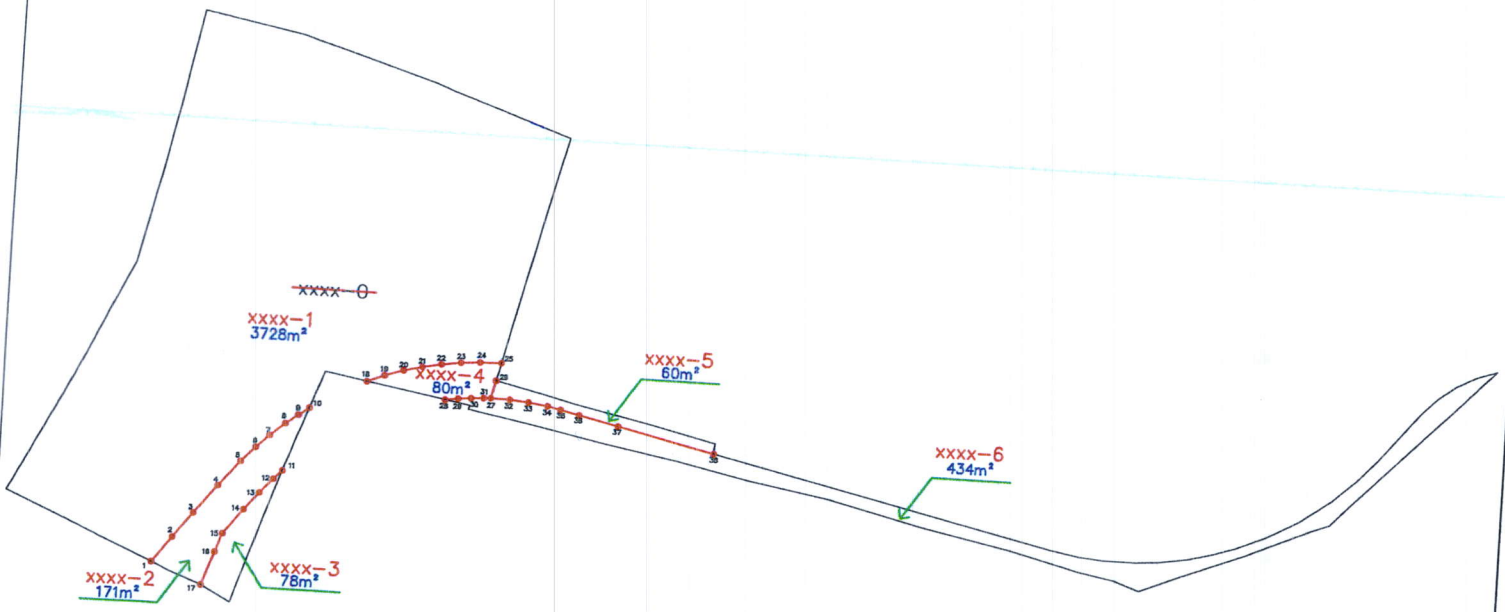
v.v

	Sipërfaqët e parcelave mbrenda vijës rregulluese PRIMECITY 04:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 1830-1 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	408m²	xxxx-1	3728m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-2 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	352m²		
3	Sipërfaqja e parcelës 1830-3 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	1000m²		
4	Sipërfaqja e parcelës 1830-4 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	983m²		
5	Sipërfaqja e parcelës 1830-11 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	400m²		
6	Sipërfaqja e parcelës 1830-12 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	400m²		
7	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 mbrenda vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	185m²		

	Sipërfaqët e parcelave jashtë vijës rregulluese PRIMECITY 04:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 1830-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	92m²	xxxx-2	171m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-2 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	16m²		
3	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	63m²		

1	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	63m²	xxxx-4	80m²
2	Sipërfaqja e parcelës 1830-4 jashtë vijës rregulluese (PRIMECITY 04) është:	17m²		

	Sipërfaqët e parcelave jashtë vijës rregulluese që mbetët-ndahët për projekte tjera në vazhdim:	Sipërfaqja nga parcelat e vjetra:	Parcela e re	Sipërfaqja nga parcelat e reja:
1	Sipërfaqja e parcelës 10214-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	78m²	xxxx-3	78m²
2	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	60m²	xxxx-5	60m²
3	Sipërfaqja e parcelës 10204-1 jashtë vijës rregulluese (MBETËT PËR TU ZHVILLUAR NË PROJEKTE TJERA) është:	434m²	xxxx-6	434m²



PUNOI :
KOMPANIA E LICENCUAR GJEODEZIKE LIC.54
" GEO HORIZONT" sh.p.k.

Republika e Kosovës
Republika Kosova-Republic of Kosova
Qeveria -Vlada-Government
Ministria e Mjedisit dhe Planifikimit Hapësinor /Ministarstvo Sredine i Prostornog Planiranja/Ministry of Environment and Spatial Planning
AGJENCIA KADASTRALE E KOSOVËS/ KATASTARSKA AGECIJA KOSOVA/ KOSOVA CADASTRAL AGENCY

Zyra kadastrale komunale / Opštinska katastarska kancelarija: Prishtinë

Zona kadastrale / Katastarska zona: Prishtinë

Nr. i njësisë kadastrale / Br. katastarske jedinice :

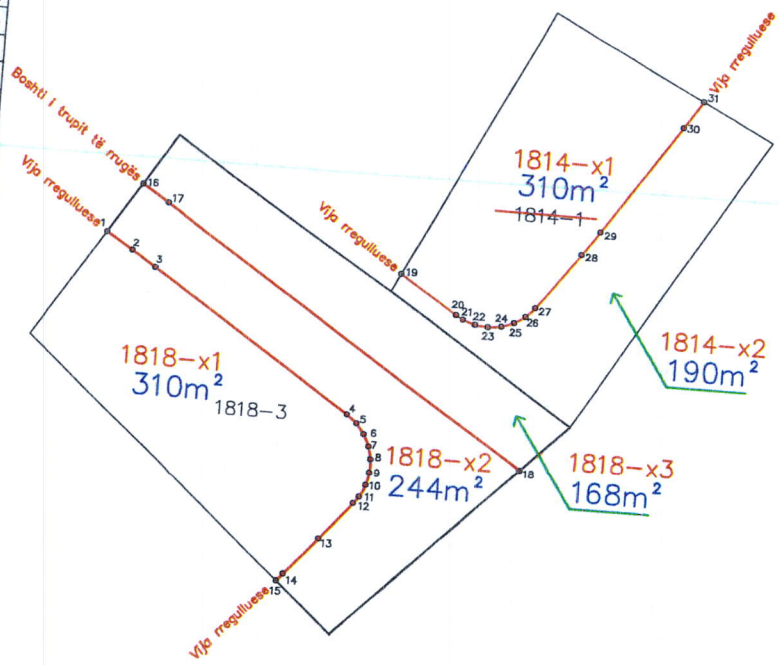
Lloji i njësisë kadastrale / Vrsta katastarske jedinice : Parcelë

Numri i lëndës / Broj predmeta:

Shkalla e zvoglimit / Razmera plana 1: 1000

Lista e koordinatave, dhe përshkrimi i tyre / Lista koordinata,i njihov opis

Nr.	Y	X	H
1	7512976.922	4721844.804	Propozim/NdarjeParcele
2	7512978.924	4721843.547	Propozim/NdarjeParcele
3	7512980.732	4721842.380	Propozim/NdarjeParcele
4	7512996.174	4721832.411	Propozim/NdarjeParcele
5	7512996.952	4721831.775	Propozim/NdarjeParcele
6	7512997.567	4721830.987	Propozim/NdarjeParcele
7	7512997.993	4721830.082	Propozim/NdarjeParcele
8	7512998.207	4721829.115	Propozim/NdarjeParcele
9	7512998.203	4721828.115	Propozim/NdarjeParcele
10	7512997.982	4721827.148	Propozim/NdarjeParcele
11	7512997.549	4721826.246	Propozim/NdarjeParcele
12	7512997.155	4721825.708	Propozim/NdarjeParcele
13	7512994.680	4721822.845	Propozim/NdarjeParcele
14	7512992.158	4721819.996	Propozim/NdarjeParcele
15	7512991.667	4721819.449	Propozim/NdarjeParcele
16	7512979.369	4721848.582	Propozim/NdarjeParcele
17	7512981.365	4721847.328	Propozim/NdarjeParcele
18	7513009.540	4721829.139	Propozim/NdarjeParcele
19	7512999.518	4721843.345	Propozim/NdarjeParcele
20	7513003.857	4721840.544	Propozim/NdarjeParcele
21	7513004.413	4721840.238	Propozim/NdarjeParcele
22	7513005.361	4721839.923	Propozim/NdarjeParcele
23	7513006.350	4721839.820	Propozim/NdarjeParcele
24	7513007.342	4721839.946	Propozim/NdarjeParcele
25	7513008.283	4721840.285	Propozim/NdarjeParcele
26	7513009.118	4721840.819	Propozim/NdarjeParcele
27	7513009.824	4721841.527	Propozim/NdarjeParcele
28	7513013.037	4721845.884	Propozim/NdarjeParcele
29	7513014.364	4721847.730	Propozim/NdarjeParcele
30	7513020.104	4721856.046	Propozim/NdarjeParcele
31	7513021.498	4721858.155	Propozim/NdarjeParcele



evoi / Snimio: "Geo Horizont" sh.p.k.
(emri dhe mbiemri i gjeodetit/kompanisë/ ime i prezime geodeta/ kompanije)

i licencës / Br. licence: 54

Nënshkrimi / Potpis:

Data e rilevimit / Datum snimanja: 17.08.2016

Aprovoi / Usvojio:
(emri dhe mbiemri i përsonit zyrtar/ ime i prezime sluzbenog lica)

Nënshkrimi / Potpis:

V.V.

Legjenda:

- Kufiri i parceles
- Vija Rregulluese
- Vija Ndertimore

V

Llogaritja e Siperfaqeve (Prime City 04)								
	Lamela -A-		Lamela -B-			Lamela -C-		Siperfaqja
Niveli	Jo. Koef	Po.Koef	Jo. Koef	Po.Koef	Niveli	Jo. Koef	Po.Koef	/Nivel [m2]
Bodrumi -1	463.20		629.74		Bodrumi -2	755.94		1848.88
Sutereni	192.80	192.80	188.56	188.56	Bodrumi -1	688.18		1450.90
Perdhesa		400.06		403.54	Perdhesa		688.18	1491.78
Kati 1		360.45		369.23	Kati 1		389.27	1118.94
Kati 2		360.45		369.23	Kati 2		360.45	1090.13
Kati 3		357.15		362.63	Kati 3		357.15	1076.93
Kati 4		357.15		362.63	Kati 4		357.15	1076.93
Kati 5		323.95		330.00	Kati 5		328.25	982.20
Kati 6		233.04		176.30	Kati 6		179.04	588.38
	656.00	2585.05	818.30	2562.10		1444.12	2659.48	
Totali	3241.05		3380.40			4103.60		10725.04
						2401.44	2659.48	

	Siperfaqja e Parcelles	Ksk	Siperfaqe e lejuar [m2]
Siperfaqja që lejohet për ndërtim (që llogaritet në koeficient) per pjesën prej 4337m2	4337	1.8	7806.6
Siperfaqja e Projektuar	4337	1.8	7806.6
Siperfaqja e Lejuar nën tokë/etazhë	3728	0.6	2236.8
Siperfaqja e Projektuar nën tokë/etazhë	3728	0.5	1848.88
Siperfaqja e Lejuar në bazë	3728	0.40	1491.2
Sipërfaqja e Projektuar në bazë	3728	0.40	1491.8
Siperfaqja e Lejuar në Kate	3728	0.30	1118.4
Sipërfaqja e Projektuar në Kati 1	3728	0.30	1118.9
Siperfaqet e gjelbëruara te kerkuar	3728	0.3	1118.4
Siperfaqet e gjelbëruar te Projektuar	3728	0.38	1429.53

Prime City 04 (Parkingjet)				
Lamela	Banim	Afarizem	Parkingj e te	Parkingj e te
A	17		10	10
B	16		17	
C	17	258.033	19	
Koeficienti	50	258.0		
	1	30		
Totali	50	9	46	10
	59		56	
	arkingje të Kerkuara		kingje Të Projektuara	

Dispozita pozicioni i vendosjes se objektit ne lokacion

1 2 4 8 16 24 metra

Studio Projektuese	Klienti
HORIZONS group	"Prime group Construction"
"Horizons Group" sh.p.k Magistrala Prishtinë-Gjilan, Hajvali, Prishtinë www.horizonsgroup.org +377(0)44 20 84 86	Ramiz Sadiku - New Co. Lakrishte, Prishtinë Kosovë

Projekti

Vazhdimi i Projektit Prime City: Kompleksi Banesor Prime City 04-

faza	pjesa e projektit
Projekti Kryesor	Arkitektura
autor i projektit	vendi i ndërtimit
Besnik Murati, i.d.a.	"Prishtina e re - Zona Perendimore"
drejtor i projektit	emri i vizatimit
Besnik Murati, i.d.a.	Situacioni
	Numri i Fletës / Përpjesa
2D & 3D CAD	01 / 1:300
Cand.Arch Mergim Lajqi Cand.Arch Donika Kryeziu Cand.Arch Njomza Ibrahimi	
Gusht 2019	

ARKITEKTONIK HORIZONS GROUP SH.P.K *PRISHTINE*